



Baux commerciaux et domaine public

Jurisprudence publié le **30/03/2010**, vu **9931 fois**, Auteur : [Anne-Sophie SARDAY](#)

La troisième Chambre civile de la Cour de cassation a récemment rappelé qu'il était impossible de conclure des baux commerciaux en application des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce sur le domaine public (Cass. Civ. 3, 10 mars 2010, n° 09-12714).

« *Attendu que les dispositions du chapitre V du livre premier du code de commerce s'appliquent aux baux d'immeubles ou de locaux principaux ou accessoires, nécessaires à la poursuite de l'activité des entreprises publiques et établissements publics à caractère industriel ou commercial, dans les limites définies par les lois et règlements qui les régissent et à condition que ces baux ne comportent aucune emprise sur le domaine public.* »

La Cour de cassation a d'ailleurs déjà eu l'occasion d'affirmer à de nombreuses reprises que le statut des baux commerciaux était incompatible avec la notion de domanialité publique et ne pouvait dès lors s'appliquer aux conventions d'occupation du domaine public (Voir, en ce sens, Cass. Civ. 3, 24 janvier 1996, n° 94-12952 ; Cass. Civ. 3, 13 nov. 2007, n° 06-15995, AJDI 2008 p.125).

Cette position de la Haute juridiction judiciaire a, en outre, confirmée par le Juge administratif (Voir, par exemple, CAA de Nantes, 30 juillet 1992, M. Georges X., n° 91NT00089 ; CAA Marseille, 23 novembre 1999, Commune de Bandol, n° 96MA02543).

Cette position restrictive a été étendue aux contrats conclus entre deux personnes privées (Cass. Civ. 3, 20 décembre 2000, n° 99-10896) ou lorsque des locaux formant un tout indivisible sont situés pour partie sur le domaine public (Cass. Civ. 3, 18 mars 1998, n° 96-13128).

C'est d'ailleurs bien cette solution qui est confirmée en l'espèce.

Dans cette affaire, la commune de Palavas-les-Flots avait consenti à des particuliers un contrat d'amodiation pour divers lots du centre commercial installé sur l'esplanade portuaire, particuliers qui avaient, en outre, acquis les lots en cause de la société amodiataire de la commune pour la construction du centre commercial. Un bail commercial a, par la suite, été conclu entre ces particuliers et une société.

La Cour de cassation a alors rappelé que « **les parties ne peuvent choisir de soumettre leurs relations locatives au statut des baux commerciaux lorsqu'elles portent sur des biens appartenant au domaine public** ».

Par ailleurs, la Cour administrative d'appel de BORDEAUX a récemment rappelé que la collectivité qui induit l'occupant de son domaine public en erreur en le laissant croire qu'il dispose bien d'un bail commercial (et de ses conséquences juridiques en application du Code de commerce) est susceptible d'engager sa responsabilité administrative envers cet occupant.

Voir, en ce sens CAA de BORDEAUX, 4 février 2010, SA PYRENEES AUTOMOBILES, n° 09BX01060 :

" Considérant qu'en signant le 10 avril 1997 avec la SA Pyrénées Automobiles un bail pour l'occupation de locaux dans le bâtiment de la Halle Brauhauban, la Commune de TARBES s'est méprise sur la situation juridique de ces locaux en laissant croire à la société que celle-ci occupait lesdits locaux dans les conditions prévues par la législation sur les baux commerciaux régie par les dispositions du Code de commerce alors que ceux-ci constituent une dépendance du domaine public, occupée à titre précaire et révocable ; que la société est donc fondée à soutenir que la Commune de TARBES a commis une faute de nature à engager sa responsabilité à son égard ; que la circonstance que la commune a proposé d'autres locaux à la société ne l'exonère pas de la responsabilité qu'elle encourt du fait de cette faute."

A lire, l'excellent commentaire du Professeur Philippe YOLKA sur cette décision au JCP Administrations et Collectivités territoriales n°14 du 6 avril 2010, commentaire n° 2121.